

## **D E C Y Z J A nr 148/2022**

Na podstawie 142, art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 1899 ze zm.), dalej „u.g.n.”, oraz art. 19, art. 20, art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), dalej „k.p.a.”, po rozpatrzeniu sprawy z wniosku Stanisława Latoszka, reprezentowanego przez Andrzeja Grada, o zwrot wywłaszczonej nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ursynów oznaczonej jako działki ew. nr 88/1 obr. 1-11-18, nr 80/1, nr 82/1, 81/16, nr 81/5, część działki ew. nr 114, część działki ew. nr 120 oraz część działki ew. nr 122 obr. 1-11-13, Starosta Grodziski

### **orzeka**

**o częściowym umorzeniu postępowania w zakresie dotyczącym zwrotu części działki ew. nr 114, części działki ew. nr 120 oraz części działki ew. nr 122 obr. 1-11-13 położonych w Warszawie w dzielnicy Ursynów z uwagi na jego bezprzedmiotowość w tej części.**

### **UZASADNIENIE**

W dniu 9 grudnia 1996 r. Stanisław Latoszek złożył wniosek o zwrot wywłaszczonej działki nr 10/4 o pow. 9221 m<sup>2</sup>. Wniosek został ponowiony pismem z dnia 15 stycznia 1998 r. Starosta Warszawski na podstawie art. 66 § 3 k.p.a. pismem z dnia 11 lutego 1999 roku zwrócił Wnioskodawcy wniosek o zwrot nieruchomości uznając, że właściwym do rozpatrzenia sprawy jest sąd powszechny.

Wnioskiem z dnia 6 października 2000 r. Stanisław Latoszek zwrócił się do Starosty Warszawskiego o zwrot działki nr 10/4 z danego obrębu 1-10-58 o pow. 9221 m<sup>2</sup>. Decyzją nr 173/ZP/2001 z dnia 27 kwietnia 2001 r. Starosta Warszawski umorzył postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zaruby i ul. Dembego oznaczonej jako dawna dz. nr 10/4 z dawnego obrębu 1-10-58, stanowiącą obecnie część działek ewidencyjnych o nr 80/1, 81/1, 81/5, 81/13, 82/1, 83/4 i 114 z obrębu 1-11-13 i część działki ewidencyjnej nr 88/1 z obrębu 1-11-18 o łącznej powierzchni 9 221 m<sup>2</sup>, jako bezprzedmiotowe. Decyzja stała się ostateczna.

Wnioskiem z dnia 8 lutego 2005 r., wpływ do Urzędu m.st. Warszawy w dniu 11 lutego 2005 r., Stanisław Latoszek wniósł o zwrot na jego rzecz niezabudowanej części nieruchomości wywłaszczonej aktem notarialnym z dnia 7 lutego 1989 r. oznaczonej w w.w. akcie jako działka nr 10/4 o pow. 9221 m<sup>2</sup>.

Następnie, Wojewoda Mazowiecki postanowieniem nr 344/05 z dnia 4 maja 2005 r. jako organ właściwy do rozpatrzenia sprawy zwrotu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Nowoursynowskiej oznaczonej jako działka nr 10/4 obr. 1-10-58 o pow. 9221 m<sup>2</sup>, wyznaczył Starostę Grodziskiego.

Decyzją nr 75/06 z dnia 20 czerwca 2006 r. Starosta Grodziski orzekł o zwrocie na rzecz Wnioskodawcy dz. ew. nr 83/4 oraz 81/17. Na skutek odwołania złożonego przez m. st. Warszawę Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 1913/06 z dnia 9 listopada 2006 r. uchylił w całości w.w. decyzję Starosty Grodziskiego i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Od decyzji Wojewody Wnioskodawca wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. WSA wyrokiem z dnia 28 czerwca 2007 r., sygn. akt I SA/Wa 159/07, oddalił skargę. Od powyższego wyroku Wnioskodawca wniósł skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wyrokiem z dnia 24 listopada 2008 r., sygn. akt I OSK 1645/07, NSA uchylił wyrok WSA oraz poprzedzającą go decyzję Wojewody Mazowieckiego. Wobec powyższego, Wojewoda Mazowiecki ponownie wydał decyzję nr 653/09 z dnia 16 kwietnia 2009 r. utrzymującą w mocy decyzję Starosty Grodziskiego nr 75/06 z dnia 20 czerwca 2006 r. Od tej decyzji Wojewody Mazowieckiego Prezydent m. st. Warszawy złożył skargę do WSA. Wojewoda Mazowiecki po zapoznaniu się z treścią skargi uwzględnił ją w ten sposób, iż decyzją nr 2014/09 uchylił decyzję własną z dnia 16 kwietnia 2009 r. oraz poprzedzającą ją decyzję Starosty Grodziskiego nr 75/06 z dnia 20 czerwca 2006 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. Pomimo powyższego rozstrzygnięcia, WSA wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 14/10, uchylił decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 kwietnia 2009 r. oraz poprzedzającą ją decyzję Starosty Grodziskiego nr 75/06 z dnia 20 czerwca 2006 r. – obie wyłącznie w części dotyczącej zwrotu na rzecz m. st. Warszawy od Stanisława Latoszka zwaloryzowanej kwoty odszkodowania. W związku z powyższym decyzje zwrotowe zostały utrzymane w mocy w zakresie rozstrzygnięcia o zwrocie na rzecz Stanisława Latoszka działek ew. nr 81/17 i nr 83/4. Od wyroku WSA nie została wniesiona skarga kasacyjna. Decyzją nr 221/2010 z dnia 17 listopada 2010 r. Starosta Grodziski ustalił wysokość zwaloryzowanej kwoty odszkodowania należnej m. st. Warszawie i nie zostało wniesione od niej odwołanie.

Pismem z dnia 11 lutego 2011 r. Wnioskodawca wniósł o kontynuowanie postępowania i wydanie decyzji, co do dz. ew. nr 80/1 z obrębu 1-11-13 i dz. ew. nr 88/1 z obrębu 1-11-18.

Decyzją nr 257/2012 z dnia 23 października 2012 r. Starosta Grodziski orzekł o zwrocie na rzecz Stanisława Latoszka projektowanej dz. ew. nr 88/6 z obrębu 1-11-18, pochodzącej z podziału dz. ew. nr 88/1 oraz odmówił zwrotu dz. ew. nr 80/1, 81/5, 81/16, 82/1, części dz. ew. nr 114, części dz. ew. nr 120 oraz części dz. ew. nr 122 z obrębu 1-11-13. Odwołania od w/w decyzji złożyli zarówno Wnioskodawca jak i Miasto Stołeczne Warszawa.

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 2402/2013 z dnia 24 grudnia 2013 r. uchylił w.w. zaskarżoną decyzję w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W uzasadnieniu wskazano, że w toku postępowania nie określono w sposób prawidłowy jego stron i pominięto współużytkowników wieczystych działek nr 114 i r 122 oraz współwłaścicieli działki nr 120. Ponadto, zarzucono brak rozstrzygnięcia o projektowanych działkach nr 88/5 i 88/7, wydzielonych z działki nr 88/1, a także brak jednoznacznego wykazania, że projektowane działki w chwili orzekania były zajęte pod pas drogowy.

Decyzją nr 40/2015 z dnia 30 października 2015 r. Starosta Grodziski orzekł o zwrocie na rzecz Stanisława Latoszka projektowanej działki nr 88/6, wydzielonej z działki ew. nr 88/1, oraz o odmowie zwrotu projektowanych działek nr 88/5 i nr 88/7, wydzielonych z działki ew. nr 88/1, oraz projektowanej działki nr 82/9, wydzielonej z dz. ew. nr 82/1, a także o zwrocie projektowanej działki nr 82/8, wydzielonej z działki ew. nr 82/1. Decyzją nr 41/2015 z dnia 10 listopada 2015 r. Starosta Grodziski orzekł o odmowie zwrotu na rzecz Stanisława Latoszka działek nr 80/1, nr 81/5, nr 81/16 oraz części działek nr 114, nr 120 i nr 122.

Miasto Stołeczne Warszawa zaskarżyło obie w.w. decyzje, natomiast Stanisław Latoszek odwołał się wyłącznie od decyzji nr 40/2015 w części orzekającej o odmowie zwrotu.

Decyzją nr 673/2019 z dnia 13 lutego 2019 r. Wojewoda Mazowiecki uchylił w całości decyzję Starosty Grodziskiego nr 40/2015 z dnia 13 października 2015 r. i przekazał organowi I



instancji sprawę do ponownego rozpatrzenia. Decyzją nr 1101/2019 z dnia 19 marca 2019 r. Wojewoda Mazowiecki uchylił w całości decyzję Starosty nr 41/2015 z dnia 10 listopada 2015 r. i przekazał organowi I instancji sprawę do ponownego rozpatrzenia. Wśród zarzutów wobec wydanej decyzji wskazano między innymi nieustalenie legitymacji procesowej Wspólnoty Mieszkaniowej do działania w imieniu współużytkowników wieczystych działek nr 114 i nr 122, a także wygaśnięcie własności rzeczowej Starosty Grodzkiego do rozstrzygania o zwrocie działki nr 120 w związku z faktem, że w dacie wydania decyzji przedmiotowa nieruchomość była własnością osób fizycznych.

W związku z tytułem prawnym przysługującym właścicielom wyodrębnionych lokali w stosunku do działek nr 114, nr 120 i nr 122 z obr. 1 -11-13 należało uwzględnić ich interes prawny i umożliwić im uczestnictwo w niniejszym postępowaniu.

Pismami z dnia 22 i 24 marca 2021 r. o toczącym się postępowaniu zawiadomiono współwłaścicieli działek nr 114, nr 120 i nr 122. O dalszych czynnościach procesowych w.w. osoby były informowane w formie publicznego obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Powiatu Grodzkiego, stosownie do art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego.

Ponadto, na podstawie przedłożonego upoważnienia z dnia 15 listopada 2019 r. wnioskodawca Stanisław Latoszek jest reprezentowany w niniejszej sprawie przez pełnomocnika pana Andrzeja Grada. Natomiast Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Szajnowicza 1, jest reprezentowana przez panią Kamilę Rafalską na podstawie pełnomocnictwa z dnia 12 maja 2021 r. udzielonego przez Zarząd w.w. Wspólnoty.

*Organ ustalił następujący stan faktyczny:*

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr II 2522/89 z dnia 7 lutego 1989 r. dotychczasowy właściciel nieruchomości Stanisław Latoszek sprzedał na rzecz Skarbu Państwa część nieruchomości rolnej oznaczonej jako działka gruntu nr 10/4 o pow. 9221 m<sup>2</sup>, która wówczas uregulowana była w księdze wieczystej Kw nr 42998. Umowa została zawarta w związku z wszczętym postępowaniem wywłaszczeniowym obejmującym działkę nr 10/4.

Zgodnie z decyzjami o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej nr 313/76 z dnia 20.12.1976 r. znak UA.AR-L/512/76 SP/1970/339M/76 oraz nr 312/76 z dnia 20.12.1976 r. znak UA.AR-L/512/76 SP/1970/339 M/76 wywłaszczona nieruchomość miała zostać przeznaczona pod budowę dzielnicy mieszkaniowej Natolin wraz z zespołem ulic w jej w rejonie.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w dniu wywłaszczenia nie istniały zatwierdzone plany realizacyjne, które zatwierdzono dopiero po dniu 7 lutego 1989 r. Wobec powyższego podstawę do ustalenia celu wywłaszczenia stanowią w.w. decyzje lokalizacyjne.

Decyzją komunalizacyjną Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie nr 19199 z dnia 27 lutego 1992 r. ws. G.2.4.7224/1315/91/92 stwierdzono nabycie przez Gminę Dzielnice Mokotów z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa Mokotów obręb ewidencyjny 1-10-58 nr działki ewidencyjnej 10/4 o pow. 9221 m<sup>2</sup>, uregulowanej w księdze wieczystej nr 105684.

W trakcie prowadzonego postępowania ustalono, iż wywłaszczonej nieruchomości aktualnie odpowiadają między innymi część działki nr 114, część działki nr 120, część działki nr 122 z obr. 1-11-13.

W celu potwierdzenia powyższego faktu, geodeta uprawniony Sławomir Kasperek, na zlecenie tut. Organu, sporządził mapę, na której oznaczono granice obszaru wywłaszczonej nieruchomości stanowiącej dawną działkę ew. 10/4 z dawnego obrębu 1-10-58 zbytą na rzecz Skarbu Państwa aktem notarialnym Rep. A Nr II-2522/89 z dnia 7 lutego 1989 r. w oparciu o decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 grudnia 1976 r. Nr UA-AR-L/512/76SP/1970/339/76 i Nr UA-

AR-L-512/76SP/1970/339m/76 o lokalizacji inwestycji pod budowę dzielnicy mieszkaniowej „Natolin” i zespołu ulic, z uwzględnieniem aktualnego oznaczenia działek.

Jak wynika z wypisów z rejestru gruntów według stanu z dnia 10 marca 2021 r.:

- działka nr 114 obr. 1-11-13 została opisana jako tereny mieszkaniowe, jest uregulowana w księdze wieczystej WA2M/00374481/8 oraz stanowi współwłasność spółek z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji i osób fizycznych.

- działka nr 120 obr. 1-11-13 została opisana jako tereny mieszkaniowe, jest uregulowana w księdze wieczystej WA2M/00353737/5 oraz stanowi współwłasność osób fizycznych.

- działka nr 122 obr. 1-11-13 została opisana jako tereny mieszkaniowe, jest uregulowana w księdze wieczystej WA2M/00333950/8 oraz stanowi współwłasność osób fizycznych.

Co do żadnej z w.w. działek nie ujawniono własności podmiotu publicznego, Miasta Stołecznego Warszawy, innej jednostki samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa.

Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty z dnia 21 lipca 2020 r. działki ew. nr 114, nr 120 i nr 122 z obrębu 1-11-13 znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 28 MW.

W dziale II księgi wieczystej WA2M/00353737/5 prowadzonej dla działki nr 120 obr. 1-11-13 jako właściciel wpisana była spółka Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane EDBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, następnie „EDBUD” Sp. z o.o., natomiast aktualnie widoczne są udziały w nieruchomości wspólnej oraz informacje dotyczące wyodrębnionych lokali, tj. poszczególne numery wraz odpowiadającymi im numerami ksiąg wieczystych, ujawnione na podstawie umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży.

W dziale II księgi wieczystej WA2M/00333950/8 prowadzonej między innymi dla działki nr 122 obr. 1-11-13 nadal jako właściciel, we wskazanym udziale, wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa, niemniej uwidoczniono także wzmiankę o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., jak również ujawniono udziały w nieruchomości wspólnej oraz informacje dotyczące wyodrębnionych lokali, tj. poszczególne numery wraz odpowiadającymi im numerami ksiąg wieczystych, ujawnione na podstawie umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, a także zaświadczeń wydanych w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W dziale II księgi wieczystej WA2M/00374481/8 prowadzonej dla działki nr 114 obr. 1-11-13 jako właściciel, we wskazanym udziale, nadal wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa, niemniej uwidoczniono także wzmianki o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., jak również ujawniono udziały w nieruchomości wspólnej oraz informacje dotyczące wyodrębnionych lokali, tj. poszczególne numery wraz odpowiadającymi im numerami ksiąg wieczystych, ujawnione na podstawie umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, a także zaświadczeń wydanych w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Zgodnie z informacjami udzielonymi przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 29 września 2021 r. nieruchomości objęte księgami WA2M/00374481/8 oraz WA2M/00333950/8 są w trakcie ujawniania przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie ujawniane jest na podstawie zaświadczeń wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy odrębnie dla właścicieli każdego lokalu. W.w. zaświadczenia wpływają do Sądu partiami w różnych terminach, są rejestrowane pod odrębnymi numerami dziennika ksiąg wieczystych i rozpatrywane według kolejności wpływu. W związku z



powyższym nie jest możliwe dokonanie jednego wpisu w tym przedmiocie, natomiast przekształcenia ujawniane są sukcesywnie.

Ponadto, według pisma Urzędu m.st. Warszawy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów z dnia 13 stycznia 2022 r. UD-XII-WGN.6870/86.2021.MKL (6MDO), grunty działek nr 114 i nr 122 z obr. 1-11-13 uległy przekształceniu zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i od dnia 1 stycznia 2019 r. nie stanowią własności Miasta Stołecznego Warszawy. Współwłaścicielami przedmiotowych działek stali się dotychczasowi użytkownicy wieczystości. Ponadto, poinformowano, że co do w.w. działek wydano już wszystkie zaświadczenia w związku z czym zakończono proces przekształcenia.

Jak wynika z aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 1999 r. Repertorium A – 1782/99 Stanisław Latoszek przeniósł na spółkę „NCC Polska” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie należące do niego w stosunku do Gminy Warszawa - Ursynów prawa i roszczenia o nabycie własności lub użytkowania wieczystego części niezabudowanej działki nr 114 położonej w Warszawie przy ul. Dembego, a przedstawiciel spółki na powyższe przelew praw i roszczeń wyraził zgodę. Zgodnie z treścią pisma Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 29 kwietnia 1999 r. nr GG-II-544/99 spółkę „NCC Polska” Sp. z o.o. poinformowano o przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu części nieruchomości oznaczonej m.in. jako działka nr 114, a w piśmie z dnia 30 kwietnia 1999 r., w.w. spółka poinformowała, że skorzysta z przysługującego jej prawa pierwszeństwa i działkę nr 114 zamierza nabyć w formie użytkowania wieczystego gruntu.

Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 30 września 1999 r. Repertorium A – 4805/99 Gmina Warszawa-Ursynów, w wykonaniu przedwstępnej umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 5 maja 1999 r. Rep. A – 2179/99, oddała Spółce „NCC Polska” Sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste na 99 lat, tj. do dnia 30 września 2098 r. niezabudowane nieruchomości, w tym działkę nr 114 obr. 1-11-13 w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a Spółka „NCC Polska” Sp. z o.o. wyraziła zgodę na ustanowienie w.w. użytkowania wieczystego.

Aktem notarialnym Repertorium A numer 7069/2003 z dnia 31 października 2003 r. „NCC Polska” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wyraziły zgodę na bezwarunkowe przejście prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 114 obr. 1-11-13, stanowiącego własność Miasta Stołecznego Warszawy, wraz z dokumentacją projektową na rzecz spółki Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Powyższe nastąpiło w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2003 r., na mocy której spółka „NCC Polska” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sprzedała spółce Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawo użytkowania wieczystego w.w. działki.

Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 18 października 2002 r. Repertorium A Nr 5948/2002 – umową zamiany Gmina Warszawa-Ursynów przeniosła na rzecz spółki Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawo własności niezabudowanych działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 60/7, 66/6, 69/16, 78/5, 81/14, 69/21 o łącznym obszarze 3,313 m<sup>2</sup> w zamian za co spółka Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przenoszą na rzecz Gminy Warszawa-Ursynów prawo własności niezabudowanych działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 69/3, 69/9, 68/7, 69/18, 68/5 i 86/3 o łącznym obszarze 3,349 m<sup>2</sup>. Działki o numerach: 60/7, 66/6, 69/16, 78/5, 81/14, 69/21 oraz będąca własnością w.w. spółki działka nr 69/19 miały stanowić łącznie jedną działkę o numerze 120 o łącznej powierzchni 4050 m<sup>2</sup>, stosownie do powołanej w akcie notarialnym mapy. W związku z przeniesieniem prawa własności działki nr 69/21,

będącej uprzednio w użytkowaniu wieczystym spółki oraz wobec utraty prawa własności przez Gminę, ustanowione na rzecz spółki prawo użytkowania wieczystego wygasło na skutek konfuzji.

Ponadto, w akcie notarialnym z dnia 18 października 2002 r. Repertorium A Nr 5948/2002 Gmina Warszawa-Ursynów oddała spółce Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w użytkowanie wieczyste niezabudowaną nieruchomość oznaczoną jako działki o numerach ewidencyjnych: 81/15, 78/4, 79/1, 69/17, 68/10, 69/18, 68/5 o łącznym obszarze 2,665 m<sup>2</sup> w zamian za co spółka Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczyła, że przenosi na rzecz Gminy przysługujące jej roszczenia wynikające z umowy oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej dokumentowanej aktem notarialnym Rep. A 3133/2000 oraz faktu utraty tego prawa wobec działek nr 69/18, nr 69/19, nr 68/5 oraz działki nr 69/21, co do której prawo to wygasło na skutek konfuzji, skutkiem czego roszczenia te wygasły. Działki o numerach: 81/15, 78/4, 79/1, 69/17, 68/10, 69/18, 68/5, a także będące w użytkowaniu wieczystym spółki działki nr 68/6 i nr 69/20, miały stanowić jedną działkę nr 122 o łącznej powierzchni 4012 m<sup>2</sup>, stosownie do powołanej w akcie notarialnym mapy. Oddanie opisanego gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło na okres do dnia 7 września 2099 r. Zaznaczono również, że na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przedmiotową umową oraz na pozostałej części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste umową z dnia 7 września 2000 r. realizowane jest jedno zadanie inwestycyjne w postaci budowy budynku mieszkaniowego wielorodzinnego. Strony postanowiły, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło bez obowiązku dokonania jakichkolwiek dopłat.

Przy powyższym akcie notarialnym okazano mapę sytuacyjną wraz z projektem podziału wydaną przez Starostwo Powiatu Warszawskiego, przyjętą do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie w dniu 10 kwietnia 2001 r. za numerem ewidencyjnym 1.11.13-88/01. Projekty podziałów ujawnionych na w.w. mapie zostały zatwierdzone ostateczną decyzją nr 30/2001 wydaną z upoważnienia Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 27 kwietnia 2001 r., która również została okazana do w.w. aktu notarialnego.

Na dokonanie opisanych zamian między spółką Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością a Gminą Warszawa-Ursynów oraz na zamienne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz w.w. spółki w zamian za utracone przez tę spółkę prawo użytkowania wieczystego ustanowionego aktem notarialnym Rep. A 3133/2000 wyrażono zgodę w uchwale Nr 776 Rady Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 20 sierpnia 2002 r. w sprawie uporządkowania stanu prawnego nieruchomości położonych przy ulicach Dukt Kabacki oraz między ulicami Dembowa i Relaksową.

Niemniej, w zakresie zagospodarowania przedmiotowych działek, podczas wizji nieruchomości przeprowadzonej w dniu 9 grudnia 2005 r. ustalono, że część działki nr 114 oraz działka nr 120 od strony ul. Zaruby są zabudowane blokiem mieszkalnym nr 6, jak również, że na działkach trwa budowa dwóch innych bloków mieszkalnych. Natomiast w czasie wizji z dnia 7 lipca 2011 r. stwierdzono, że działki nr 120, nr 122 i nr 114 są częściowo zabudowane blokami mieszkalnymi oraz znajduje się na nich infrastruktura osiedlowa w postaci chodników. Dodatkowo na działce nr 120 zlokalizowano garaż podziemny oraz plac zabaw dla dzieci.

Na zlecenie organu geodeta uprawniony w zakresie fotogrametrii Barbara Błaszczuk sporządziła opinię fotogrametryczną z dnia 15 sierpnia 2021 r., polegającą na interpretacji sytuacji odfotografowanej na zdjęciach lotniczych z 1990 r., 1997 r. i 2005 r., udostępnionych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Warszawie powiększonych do przybliżonej skali 1:1000, obejmujących swym zasięgiem, między innymi, aktualne działki ewidencyjne nr 114 cz., nr 120 cz. i nr 122 cz. z obrębu 1-11-13, stanowiących części dawnej działki ewidencyjnej nr 10/4 z dawnego obrębu 1-10-18 położonych w dzielnicy Ursynów w Warszawie. Na przekazanych zdjęciach biegła wrysowała przybliżone granice działek stanowiących przedmiot opinii a w jej pisemnej części



dokonała interpretacji przedstawionej sytuacji dotyczącej opiniowanych działek ewidencyjnych, w której finalnie stwierdzono, że opiniowane działki znajdowały się na terenie budowanego kompleksu mieszkaniowego usytuowanego między ul. Relaksową a ul. Dembego oraz urządzonego kompleksu mieszkalnego, obejmując część bloku mieszkalnego zlokalizowanego wzdłuż ul. Dembego i część osiedlowych dróg komunikacyjnych.

W opinii prawnej sporządzonej przez adw. Jerzego Truszkowskiego podniesiono kwestię możliwego braku własności rzeczowej Starosty Grodziskiego w zakresie działek nr 114, nr 120 i nr 122 w częściach objętych niniejszym postępowaniem, z uwagi na stan prawny w.w. działek, tj. przeniesienie prawa własności (działka nr 120), ustanowienie użytkowania wieczystego, które następnie, z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, uległo przekształceniu w prawo własności (działki nr 114 i nr 122). Jak wskazano w opinii, pośrednim skutkiem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności jest jednoczesne wygaśnięcie prawa własności przysługującego dotychczas Miastu Stołecznemu Warszawie, ponieważ prawo to w całości powinno przejść na właścicieli wyodrębnionych lokali. Powyższy skutek nastąpił z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r. Potwierdzeniem powyższych okoliczności są zaświadczenia wydawane dla każdego z dotychczasowych użytkowników wieczystych, wzmianki o przekształceniu umieszczane w działach II właściwych ksiąg wieczystych oraz wypisy rejestru gruntów. Wskazano również na deklaratoryjny charakter wpisu przekształcenia w księdze wieczystej, co pozwala przyjąć, że termin jego zrealizowania nie ma wpływu na fakt, że skutek przekształcenia nastąpił w dniu 1 stycznia 2019 r. Podkreślono również, że organy administracji publicznej są zobowiązane do nieustannego badania swojej własności, ponieważ na gruncie procedury administracyjnej nie obowiązuje zasada *perpetuatio fori*, a w sytuacji, gdy przesłanki wyłączenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy od rozstrzygania w niniejszej sprawie ustały, to ten organ powinien prowadzić postępowanie w przedmiocie zwrotu przedmiotowych działek.

Zawiadomieniem z dnia 3 marca 2022 r. poinformowano strony o zebraniu materiału dowodowego w zakresie dotyczącym działek nr 114, nr 120 i nr 122 obr. 1-11-13, określono termin na zapoznanie się z nim oraz składanie dodatkowych wniosków lub wyjaśnień.

*Organ zważył co następuje:*

Z powyższych ustaleń wynika, że działki nr 114, nr 120 i nr 122 obr. 1-11-13 nie stanowią własności Miasta Stołecznego Warszawy, wobec czego Starosta Grodziski nie jest właściwy rzeczowo do rozpatrzenia wniosku o zwrot. Tut. organ został wyznaczony do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ponieważ, na podstawie art. 142 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy należało wyłączyć od jej rozpatrzenia z uwagi na to, że stroną postępowania było Miasto Stołeczne Warszawa, będące beneficjentem dokonanego wywłaszczenia. Jednakże, wobec stwierdzenia, że w zakresie działek objętych niniejszą decyzją Miastu Stołecznemu Warszawa nie przysługuje prawo własności, Starosta Grodziski utracił właściwość do orzekania w tym przedmiocie. W związku z tym, że pełnych ustaleń w tym przedmiocie dokonano dopiero w toku prowadzonego postępowania, a nie na etapie badania podania o jego wszczęcie, należało uznać, że stało się ono bezprzedmiotowe i w tej części wymagało umorzenia. Takie stanowisko zostało wyrażone a przykład w postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 grudnia 2000 r., sygn. II SA 2308/00, w którym stwierdzono: „Przed wszczęciem postępowania z urzędu organ bada swoją własność, nie podejmując czynności w razie wyniku negatywnego. Przy wszczęciu na żądanie strony, w razie wyniku negatywnego, przekazuje podanie do organu właściwego w sprawie (art. 65 § 1 kpa). W sytuacji, gdy w wyniku wadliwej oceny swojej działalności organ wszczął postępowanie, to

*jest obowiązany wówczas je umorzyć (art. 105 § 1) i przekazać sprawę organowi właściwemu lub stosownie do art. 66 § 3 pouczyć stronę.”*

Zgromadzone w sprawie dokumenty pozwoliły jednoznacznie stwierdzić, że Miasto Stołeczne Warszawa nie pozostaje właścicielem przedmiotowych działek. W wypisach z rejestru gruntów ujawniono prawo własności przysługujące wyłącznie osobom fizycznym bądź spółkom prawa handlowego. Tytuł prawny przysługujący wyłącznie podmiotom prywatnym wynika również z księgi wieczystej, prowadzonej dla działki nr 120. Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 18 października 2002 r. Repertorium A Nr 5948/2002 Gmina Warszawa-Ursynów przeniosła na rzecz spółki Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” sp. z o.o. własność działek, które między innymi miały tworzyć działkę ew. nr 120 obr. 1-11-13. Co do stanu przedstawionego w księgach wieczystych obejmujących działki nr 114 i nr 122, pomimo nadal widocznego wpisu udziału prawa własności Miasta Stołecznego Warszawy, należy zwrócić uwagę na wzmianki dotyczące przekształcenia użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Dzięki uzyskanym wyjaśnieniom nie ma wątpliwości, że podmiot ten utracił tytuł prawny do w.w. nieruchomości. Jak wskazał Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, procedura ujawnienia przekształcenia jest rozłożona w czasie i następuje sukcesywnie wraz z wpływem zaświadczeń wydawanych odrębnie dla właścicieli każdego lokalu. W piśmie z dnia 13 stycznia 2022 r. Urząd m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów potwierdził, że działki nr 114 i nr 122 obr. 1-11-13 od 1 stycznia 2019 r. nie stanowią własności Miasta Stołecznego Warszawy w związku z przekształceniem użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., a współwłaścicielami nieruchomości stali się dotychczasowi użytkownicy wieczystości. Jak wskazano wszystkie zaświadczenia zostały wydane i proces przekształcenia zakończono.

Ze zgromadzonych aktów notarialnych wynika, że zawarto umowę zamiany, na mocy której Gmina Warszawa Ursynów przeniosła na rzecz spółki Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Sp. z o.o. prawo własności działek, które miały odpowiadać działce nr 120, w przypadku działek, które miały odpowiadać działce nr 122 Gmina Warszawa Ursynów ustanowiła użytkowanie wieczyste na rzecz spółki Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Sp. z o.o. Natomiast co do działki nr 114, należy podkreślić, że wnioskodawca przeniósł przysługujące mu prawa i roszczenia o nabycie własności lub użytkowania wieczystego na rzecz spółki „NCC Polska” Sp. z o.o., która następnie skorzystała z prawa pierwszeństwa. Gmina Warszawa Ursynów ustanowiła użytkowanie wieczyste na rzecz w.w. spółki, która następnie przeniósła uprawnienie na spółkę Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD” Sp. z o.o.

Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 lipca 2021 r. sygn. akt I OSK 268/21: *„Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje z mocy samej ustawy (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. poz. 1716 ze zm.)), zaś zaświadczenie ma charakter deklaratoryjny, bowiem potwierdza przekształcenie prawa i jest konieczne do ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności w miejsce dotychczasowego użytkownika wieczystego.”* Ponadto, w doktrynie wskazuje się, że: *„Sam wpis dotyczący przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ma charakter deklaratoryjny. Z treści wskazanych wyżej przepisów jednoznacznie wynika bowiem, że przekształcenie następuje ex lege i nie jest uzależnione od dokonania wpisu ani wydania jakiegokolwiek decyzji administracyjnej. Co więcej, żaden przepis, w szczególności art. 27 u.g.n., nie uzależnia wygaśnięcia użytkowania wieczystego od wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej. Tym samym wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej, bez względu na przyczynę, powinno mieć charakter deklaratoryjny”* (Sanakiewicz Łukasz, Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz do art. 5 ustawy, WKP 2019.)



Zgodnie z art. 19 k.p.a. organy administracji publicznej przestrzegają z urzędu swojej własności rzeczowej i miejscowej. W związku z brakiem obowiązywania na gruncie postępowania administracyjnego zasady statuującej ciągłość własności organu, będącego właściciel w chwili wszczęcia postępowania, organ jest zobowiązany do weryfikacji swojej własności na każdym etapie postępowania, a w razie stwierdzenia jej ustania postępowanie powinien umorzyć i przekazać wniosek podmiotowi właściwemu do jego rozpoznania. Własność rzeczową organu ustala się według przepisów o zakresie jego działania, jak wynika z art. 20 k.p.a. Własność organów w zakresie postępowań w przedmiocie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości określono w art. 142 u.g.n., zgodnie z którym „*O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji.*” (ust.1.), natomiast „*W sprawach, o których mowa w ust. 1, w których stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I Kodeksu postępowania administracyjnego.*” (ust.2.). Natomiast art. 216 ust. 3 u.g.n. wskazuje na odpowiednie stosownie przepisów rozdziału dotyczącego zwrotu wywłaszczonych nieruchomości do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa albo gminy na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. poz. 127, z późn. zm.).

Dlatego też, dopóki właścicielem nieruchomości pozostawało Miasto Stołeczne Warszawa wyłączenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy od rozstrzygnięcia i przekazanie sprawy innemu organowi było w pełni uzasadnione, natomiast w chwili, gdy ustały przesłanki wyłączenia, nie ma dalszych podstaw do orzekania w niniejszym przedmiocie przez Starostę Grodziskiego. Co więcej, nieprzestrzeganie przez organ swojej własności rodzi konsekwencje w postaci nieważności rozstrzygnięcia wydanego pomimo jej braku, zgodnie z art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a. Powyższe potwierdził na przykład Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 grudnia 2009 r. sygn. akt II SA/Wa 1567/09, wskazując, że „*Naruszenie przepisu art. 19 KPA, polegające na wydaniu decyzji przez organ niewłaściwy, stanowi przesłankę stwierdzenia nieważności decyzji, na podstawie art. 156 § 1 pkt 1 KPA. Nieważność powoduje przy tym naruszenie każdego rodzaju własności przez organ administracji przy wydaniu decyzji, bez względu na trafność merytorycznego rozstrzygnięcia.*”

Według art. 105 § 1 k.p.a. gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 stycznia 2021 r. sygn. I GSK 1613/20: „*Art. 105 § 1 k.p.a. stanowi, że gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której mowa w tym przepisie oznacza, że przestaje istnieć jeden z konstytutywnych elementów materialnego stosunku administracyjnoprawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty.*” Ponadto, w doktrynie wskazuje się, że: „*Umorzenie postępowania w części oznacza natomiast zniesienie jedynie części postępowania i w żadnym stopniu nie ogranicza kompetencji organu do rozstrzygnięcia sprawy w pozostałym zakresie. Wyodrębnienie części postępowania może nastąpić w dwojaki sposób. Po pierwsze, można z rozpatrywanej sprawy administracyjnej w ujęciu materialnoprawnym wyodrębnić części nadające się do względnie samodzielnego rozstrzygnięcia. Dopuszczalne będzie wówczas wydanie decyzji częściowej (zob. art. 104 § 2). Tym samym stanie się możliwe umorzenie postępowania w części – w odniesieniu do tej części sprawy, która stanie się bezprzedmiotowa.(...)*” (Przybysz Piotr Marek, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany, komentarz do art. 105 k.p.a., LEX/el. 2021). Należy

także zauważyć, że organ administracyjny jest zobowiązany do umorzenia postępowania w przypadku stwierdzenia jego bezprzedmiotowości, nie jest to okoliczność pozostawiona jego swobodnej decyzji.

Niezależnie od powyższych ustaleń, warto zauważyć, że w toku prowadzonego postępowania organ dokonał licznych ustaleń faktycznych dotyczących także działek objętych niniejszą decyzją. Mimo że wydanie decyzji umarzającej postępowanie nie obliguje organu do merytorycznego rozpatrzenia sprawy, na podstawie zgromadzonych dokumentów można stwierdzić, że cel wywłaszczenia na częściach działek nr 114, nr 120 i nr 122 z obr. 1-11-13 został zrealizowany. Ustalenia wynikające z przeprowadzonych wizji nieruchomości, wnioski przedstawione w opinii fotogrametrycznej w oparciu o uzyskane w sprawie zdjęcia lotnicze potwierdzają, że na przedmiotowym terenie wybudowano osiedle mieszkaniowe wraz z infrastrukturą osiedlową.

W niniejszym przypadku, w toku postępowania stwierdzono, że Starosta Grodziski w określonym zakresie nie jest już dłużej właściwy rzeczowo do rozpatrzenia przekazanej sprawy. W związku z czym nie jest legitymowany do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia w części obejmującej nieruchomości, co do których, w chwili wydawania decyzji prawo własności przysługuje osobom fizycznym lub spółkom prawa handlowego, a nie Miastu Stołecznemu Warszawa.

W tym zakresie niniejsze postępowanie stało się bezprzedmiotowe i wymagało umorzenia, zgodnie z sentencją decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

#### **Pouczenie:**

*Zgodnie z art. 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 127 § 1 i § 2 i art. 129 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Wojewody Mazowieckiego, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa za pośrednictwem Starosty Grodzkiego, ul. Daleka 11a, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji stronie.*

*Według art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.*

#### **Otrzymują:**

1. Andrzej Grad – pełnomocnik wnioskodawcy
2. Współwłaściciele działki ew. nr 114 z obr. 1-11-13 (publikacja w BIP)
3. Współwłaściciele działki ew. nr 120 z obr. 1-11-13 (publikacja w BIP)
4. Współwłaściciele działki ew. nr 122 z obr. 1-11-13 (publikacja w BIP)
5. Kamila Rafalska – pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Szajnowicza 1
6. Burmistrz Dzielnicy Ursynów - pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy  
Al. KEN 61, 02-777 Warszawa
7. a/a



*z up. Starosty*  
Bartosz Górski  
Naczelnik  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami